



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2010).			
Hildesheim, den 12.12.2010 Bereich Vermessung und Geodäsie	Für die Ausarbeitung des Planentwurfs. Hildesheim, den 15.06.2011 Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung Im Auftrage ...gez. Wannecke	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim in der Sitzung am 12.12.2010 beschlossen. Der Aufstellungsausschuss wurde am 12.12.2010 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.12.2010. Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Hildesheim, den 12.12.2010 Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Wannecke	Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am 12.12.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Hildesheim, den 07.10.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Wannecke
Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 12.12.2010 bis 12.12.2011 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 12.12.2011 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsrunde in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Hildesheim, den 12.12.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Wannecke	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB gebilligt. Der Bebauungsplan ist damit am 12.12.2011 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den 07.10.2011 Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Wannecke	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 12.12.2010 beschlossen. Der Bebauungsplan ist damit am 12.12.2011 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den 12.12.2010 Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Wannecke (LS)	Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 12.12.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.12.2011 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit. Hildesheim, den 03.01.2012 Der Oberbürgermeister Im Auftrage ...gez. Krasch

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 462).

Hinweise

Allasten und Allastenverdachtsflächen

Rund die Hälfte der Grundstücke (Grünflächen ausgenommen) innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren und jetzigen Nutzungen im Allastenkataster der Stadt Hildesheim als Verdachtsflächen geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.

Am südwestlichen Randbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es eine Grundwasseremissionsstelle. Diese ist zu erhalten.

Brandschutz

Mit dem Trinkwassernetz kann eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Artenschutz

Gehölze dürfen nur außerhalb des Zeitraums von 1. März bis 30. September beseitigt werden. Müssen Gehölze beseitigt werden, so ist zuvor zu prüfen, ob diese aktuell als Brutplatz für einheimische Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, dann muss die Beseitigung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist. (§§ 39 und 44 BNatSchG)

- ### Textliche Festsetzung
- Die festgesetzten Sondergebiete „Berufsbildungszentrum“ dienen vorwiegend der Ausbildung sowie der Unterbringung überörtlicher zentraler Bildungsstätten insbesondere für das Handwerk und der unmittelbar mit dem Ausbildungsbetrieb verbundenen Nutzungen. Zulässig sind:
 - Bildungsstätten inklusive der dazugehörigen Werkstätten und Seminar- und Büroräume sowie sonstige der Versorgung des Ausbildungsbetriebs dienenden Anlagen und Betriebe.Ausnahme: Zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVOVergnügungsstätten sind unzulässig. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - In den Gewerbegebieten, Industriegebieten und gegliederten Industriegebieten ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an End-Verbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - In den Gewerbegebieten, Industriegebieten und gegliederten Industriegebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - In den Sondergebieten „Berufsbildungszentrum“, den Industriegebieten, den gegliederten Industriegebieten und in den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Schall-Emissionskontingente nicht überschreiten:
 - Gewerbegebiet (GE) tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m²
 - Gegliedertes Industriegebiet (GlgI) tagsüber 65 dB(A)/m² nachts 48 dB(A)/m²
 - Gegliedertes Industriegebiet (Glg2) tagsüber 64 dB(A)/m² nachts 48 dB(A)/m²
 - Gegliedertes Industriegebiet (Glg3) tagsüber 65 dB(A)/m² nachts 49 dB(A)/m²
 - Industriegebiet (GI) tagsüber 65 dB(A)/m² nachts 56 dB(A)/m²
 - Sondergebiete „Berufsbildungszentrum“ (SO) tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 40 dB(A)/m²Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr). Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach den Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Ausgabe 12/2006 erfolgen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). (vgl. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
 - Umwertungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
 - Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauwerke in den festgesetzten SO/GI/Glg/GE-Gebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Auf die zulässige Geschossfläche mit anzurechnen ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen ist die Fläche von Garagengeschossen und die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (Attika, First) und gelten auch für Werbeanlagen.
 - Innerhalb des Schutzstreifens für die oberirdisch geführte Versorgungsanlage, hier: 110 KV Leitung, ist die Höhe von baulichen Anlagen auf 10 m über vorhandenem Gelände beschränkt. Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiete
 - GI Industriegebiete
 - Glg Gegliederte Industriegebiete
 - SO Sonderbauflächen, Berufsbildungszentrum
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 2,4 Geschossflächenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - max. Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baufinien, Baugrenzen**
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsmitteln**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - RC Standort für Recycling-Container
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**
 - 110 KV mit Leitungsschutzbereich siehe textl. Festsetzung Nr. 9
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Übersichtsplan

M 1:6000